



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA



Esecuzione Immobiliare n. 140/ 2023

ASTE GIUDIZIARIE[®] ELISABET S.R.L.
contro



SIG. [REDACTED]



Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott. Giuseppe SICILIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. Denise ESPOSITO



La sottoscritta Ing. Denise ESPOSITO con studio in San Fili, via A. Gramsci n. 40, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe in data 22.02.2024 accettava l'incarico affidatole dal G.E. Dott. Giuseppe SICILIA e prestava il giuramento di rito in modalità telematica in data 26.02.2024.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

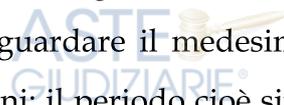


Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.



In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



In difetto l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.



Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.



Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G. E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G. E.

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta di I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo**

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adattamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate durante gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita."

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- ✓ **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il C.T.U. provveda ad inviare copia ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore almeno 30 gg prima dell'udienza fissata per il 28.06.2021 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Il debitore, a partire dal deposito, avrà tempo fino a 20 giorni prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. I creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore.

Al perito è concesso termine fino a 5 giorni prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte prodotte dalle parti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I CONTROLLI PRELIMINARI

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, per come richiesto dal Giudice, la sottoscritta relaziona come di seguito:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Michele GENTILUCCI. La certificazione risale fino ad un atto di compravendita a rogito Notaio Armando PANTANO alla Sede di Cosenza in data 6 aprile 1989, rep. 119208, trascritto a Cosenza il 27 aprile 1989 al n. 199638 Reg. Part. ed al n. 11947 Reg. Gen.) a favore dei coniugi RUSSO Giuseppe, nato a Luzzi (CS) il 27 settembre 1929 e SANGERMANO Carmela, nata a Rose (CS) il 3 febbraio 1932, in comunione legale dei beni. Pertanto, *la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto 34 anni prima rispetto alla trascrizione del pignoramento.*

- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e/o l'estratto catastale storico. Si è pertanto proceduto, in particolare, ad acquisire tramite il portale SISTER dell' Agenzia delle Entrate-Territorio le visure storiche delle particelle di terreno in oggetto (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche dei terreni).

Relativamente alla **p.lla 1024 sub 4 e p.lla 1026 sub 4 e 8 del foglio 36** del Comune di Montalto Uffugo (CS) i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile. Dalla visura storica risulta che il Sig. [REDACTED] ha acquistato 2/3 del bene con atto di compravendita, rogato dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS in data 30.06.2008 dalla [REDACTED] & C. Il restante 1/3 è stato acquisito dal Sig. [REDACTED] in data 12.12.2011 mediante atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso rogato sempre dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS.

Sempre dalla visura storica risulta che la costituzione dell'unità immobiliare risale al 21.06.2007 (Allegato 1: Documenti catastali Visura storica del bene pignorato).

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto, la sottoscritta ha proceduto a farne richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Stato Civile).

Il Sig. [REDACTED] dal Certificato di Stato Civile risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED]. Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, o meglio nelle annotazioni, risulta che è stato omologato il verbale di separazione

consensuale sottoscritto il 10.06.2021 fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Cosenza n. 3601/ 2020 del 08.09.2021 (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Stato Civile).

Alla data dell'acquisto dei beni oggetto della presente consulenza, ovvero nel 2008 e nel 2011, l'esecutato risultava essere di stato civile libero.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 22.02.2024 il G.E. nominava la sottoscritta quale C.T.U.

In data 26.02.2024 la sottoscritta accettava l'incarico con modalità telematica.

In data 25.03.2024 procedeva, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Cristiana PALMA, al sopralluogo presso il bene pignorato in via G. Malagodi nel Comune di Montalto Uffugo effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Durante tale sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], ex coniuge dell'esecutato, e dell'Avv. Alessandro GNISCI, delegato dal debitore esecutato, il Custode redigeva apposito verbale (Allegato 3: Attività Peritale Sopralluoghi Verbale di Primo Accesso ai Luoghi).

In data 10.06.2024 la sottoscritta procedeva, sempre congiuntamente al Custode Giudiziario, ad un secondo sopralluogo presso i beni pignorati al fine di verificare, in particolare, la situazione esterna del fabbricato. Durante tale sopralluogo il Custode redigeva un ulteriore verbale (Allegato 3: Attività Peritale Sopralluoghi Verbale di Secondo Accesso ai Luoghi).

Al fine di verificare quanto riportato nei quesiti formulati dal G.E., la sottoscritta richiedeva agli Enti interessati la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver effettuato i succitati sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti agli atti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite mail e mediante portale SISTER, con l'Ufficio Urbanistica, Stato Civile e Tributi del Comune di Montalto Uffugo dove si trova il bene pignorato ed aver acquisito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta espone quanto segue:

- 1) *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più*

lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene è un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo in via Giovanni Malagodi. Catastalmente è identificato al foglio 36 del Comune di Montalto Uffugo particella 1024 sub 4 (p.lla 1026 sub 4 e 8) (Allegato 1: Documenti catastali_Visura storica del bene pignorato).

Dati catastali attuali:

Tab.1: Identificazione catastale								
Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	1026 1024	4 8 4	2	A7	1	8 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 164 m ²	640,41 €

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale a schiera. Due muri lati est ed ovest sono in aderenza con altri fabbricati. Lato nord e sud è costituito da spazi esterni pavimentati. L'ingresso principale è posizionato sul prospetto nord. Dal lato nord si ha l'accesso pedonale e carrabile, dalla stradina privata (Allegato 4: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal GEOPORTALE_Sovrapposizione catastale con foto satellitare; Repertorio Fotografico).

I confini catastali delle unità immobiliari p.lla 1024 sub 4 e p.lla 1026 sub 4 e 8 sono i seguenti:

- sud con la p.lla 730 (muro in c.a.) di altra proprietà;
- nord con la p.lla 1026 sub 10 strada privata (bcnc);
- est con la p.lla 1024 sub 5 e p.lla 1026 sub 5 e 9 di altra proprietà (facente parte del complesso residenziale);
- ovest con la p.lla 1024 sub 3 e p.lla 1026 sub 3 e 7 di altra proprietà (facente parte del complesso residenziale).

Nell'atto di provenienza, la porzione di fabbricato con le 2 corti di pertinenza esclusive confina, nell'insieme, con porzione di fabbricato di cui alla particella 1024 sub 3 e corti di pertinenza, con porzione di fabbricato di cui alla particella 1024 sub 5 e corti di pertinenza, e con strada privata comune di accesso (Allegato 5: Atti di Provenienza).

In base alle evidenze riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dalla documentazione reperita, il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

2) *Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta di I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in via Giovanni Malagodi, snc. Fa parte di un fabbricato a schiera costituito da 5 unità abitative. Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponatura in laterizio. I tramezzi sono in mattoni forati ad una testa. Ogni alloggio, pertanto, anche quello pignorato, è costituito da 3 livelli di cui uno seminterrato e 2 fuori terra. I solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è con tegole tipo "portoghese".

Le finiture sono di tipologia corrente di buona qualità.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro.

Il piano seminterrato, a cui si accede direttamente dall'esterno e dalla scala interna che collega tutti i piani, è costituito da un grande ambiente, da un bagno, da una cabina per cure estetiche e da un ripostiglio. Il bagno e l'ambiente unico sono caratterizzati dalla presenza di finestrate nella parte superiore della muratura che è controterra.

Al piano terra rialzato sono presenti il soggiorno a cui si accede dal portoncino d'ingresso e da una porta-finestra, protetta da una inferriata, un bagno cieco e la cucina da cui si passa alla porzione di corte lato sud.

Il piano sottotetto è composto da 3 camere da letto, un corridoio/disimpegno ed un bagno. Le stanze sono caratterizzate da 2 altezze diverse; la porzione del disimpegno- corridoio è controsoffittata.

Le aree esterne a nord e a sud dell'abitazione sono delimitate, relativamente alle altre proprietà ed alla strada di servizio comune, da recinzioni in ferro, muretti in muratura, siepi e muro di contenimento in cemento armato. La porzione di corte che si sviluppa sul lato nord è costituita da una doppia quota, una inferiore cementata e con una certa pendenza che permette l'accesso carrabile nel locale seminterrato e l'altra, a quota superiore, in piano, pavimentata e con aiuole che permette l'accesso pedonale, tramite una scala esterna, all'unità immobiliare. Nel sottoscala è ricavato un locale, con accesso dall'esterno, a cui, per questioni tecniche, non si è potuto accedere; la sig.ra [REDACTED], ex moglie del sig. [REDACTED], asserisce la presenza in tale locale di un'autoclave e di un lavatoio. La porzione di corte più grande, a cui si accede tramite una scala esterna, e che si sviluppa lato sud è caratterizzata dalla presenza di una pavimentazione e 2 aiuole laterali. Al centro sono presenti delle griglie per la raccolta delle acque meteoriche. In prossimità del fabbricato è presente un'armadiatura in cui è alloggiata la caldaia a metano. Addossato al muro di sostegno è presente un barbecue in muratura. L'esterno è servito da un impianto di illuminazione con lampioncini.

L'approvvigionamento idrico è assicurato mediante l'allaccio alla rete comunale, le acque nere sono convogliate alla rete di raccolta comunale.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello citofonico, l'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas metano ed una stufa a pellet. Sono presenti, inoltre, 3 climatizzatori nel soggiorno, al piano terra rialzato, e nella stanza da letto matrimoniale e nel disimpegno, al piano primo.

Dal primo sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di umidità al piano seminterrato, nello specifico nella parte bassa della parete controterra lato sud e lo scrostamento della tinteggiatura dei cornicioni del sottotetto, sempre lato sud.

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico (*Repertorio Fotografico*).

L'immobile oggetto di perizia risulta essere accatastato al NCEU del Comune di Montalto Uffugo alla categoria A/7 e dunque, non essendo lo stesso strumentale per natura, in nessun caso potrà sussistere in capo al "venditore", tra l'altro persona fisica, la possibilità di esercitare l'opzione iva ai sensi del DPR 633/72 art. 10 comma 8.

3) *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

La realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento è successiva alla data del 02.09.1967

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 95 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 11.08.2005 ed al successivo permesso in variante n. 43 del 15.05.2007 per come riportato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS in data 30.06.2008 Rep. n. 29599 e Racc. n. 13135 registrato a Cosenza il 16.07.2008 n. 9794 serie 1T e trascritto il 17.07.2008 ai nn. 23685/16849. In data 20.06.2008 prot. n. 19692 progr. N. 52 è stato rilasciato dal Responsabile della Gestione delle Attività Edilizie del Comune di Montalto Uffugo il Certificato di Agibilità. In data 21.05.2024 la sottoscritta si è recata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo per visionare la pratica edilizia richiesta a mezzo pec (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Urbanistica).

Per il bene, oltre i titoli abilitativi riportati, non ne sono presenti altri.

In base al Piano Regolatore Generale vigente al momento del progetto e della variante e del relativo rilascio del titolo, l'area interessata dalla lottizzazione e dalla realizzazione del complesso ricadeva in zona di espansione residenziale C2.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Montalto Uffugo è il Piano Strutturale in base al quale il bene in oggetto ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione AURC.3. Si tratta di quelle aree in cui le previsioni di piano si attuano mediante "Attuazione Diretta", che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione e che si sono formate nel corso degli ultimi decenni.

In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

$$I_F = 1,5 \text{ mc/mq}$$

$H_{max} = 13,50 \text{ m}$ per gli ambiti territoriali A.T.1, A.T.2 e A.T.3 e $15,50 \text{ m}$ per gli ambiti territoriali A.T.4, A.T.5 e A.T.6

$$S_m = 800,00 \text{ mq}$$

$$R_c \leq 0,25$$

$$R_i \leq 1,5$$

$$D_i = 5,00 \text{ m}$$

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

$D_F \geq$ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a $10,00 \text{ m}$

$$IPF \geq 0,20$$

Gli indici edilizi del PRG e del PSC sono certificati dal Responsabile del Servizio del Territorio- Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Urbanistica).

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e quello di progetto ci sono delle difformità, in particolare relativamente ai prospetti ed alla distribuzione interna dei locali.

La struttura ed il cassone del fabbricato sono conformi a quelli del progetto di variante anche perché è stato redatto il collaudo depositato all'Ufficio Genio Civile in data 04.10.2007 prot. 16148 che è uno dei documenti allegati e menzionati nel certificato di agibilità. Anche la scala interna, a meno di minime variazioni non costituenti difformità, è conforme al progetto sia in termini di ingombro che di numero di gradini. La stessa cosa vale per le altezze.

Dai sopralluoghi effettuati si sono rilevate delle difformità che riguardano:

a. la distribuzione degli ambienti interni.

Al piano seminterrato è stata modificata la destinazione d'uso dei locali nel senso che, di fatto, esso non è usato come garage. Nello specifico, è stato realizzato un bagnetto, non previsto in progetto, e la posizione delle tramezzature è diversa.

Al piano terra non è presente la tramezzatura di separazione tra la cucina e la sala da pranzo.

Al piano primo le divisioni relative alle stanze da letto sono diverse da quelle di progetto, inoltre è presente un unico bagno mentre sulle piante della variante ne risultano 2.

b. il numero e la distribuzione delle aperture sui prospetti.

Al piano seminterrato, in corrispondenza del lato sud, non sono presenti aperture in quanto era previsto un piano interrato. Dal sopralluogo è risultato che una parte di tale piano, circa 1,00 m, è fuori terra ed è presente una finestratura.

Al piano terra- rialzato, sulle tavole grafiche della variante, è riportata una finestra, nel soggiorno, che non è stata realizzata.

c. l'estensione reale dei balconi è maggiore rispetto a quella prevista in variante sia come larghezza dell'aggetto che come lunghezza. In termini di lunghezza la differenza è dovuta al fatto che sulle porzioni laterali dell'aggetto erano previste delle tegole.

d. la quota relativa della corte lato sud del fabbricato è più bassa rispetto a quella prevista nel progetto di variante, tant'è che, come già relazionato, il piano interrato è diventato un piano seminterrato ed il piano terra un piano terra rialzato. Per tale difformità, al fine di garantire il collegamento tra l'interno e l'esterno si è resa necessaria la realizzazione di una scaletta e di un piccolo ballatoio in corrispondenza della porta- finestra dell'attuale cucina.

Nello specifico del piano interrato che, di fatto, è diventato seminterrato, l'uso ne determina il conteggio o meno nel calcolo volumetrico. Da quanto potuto acquisire dalla documentazione del progetto di variante, in termini volumetrici, sull'intero lotto erano disponibili 2.000,80 mc, come previsto dal Piano di Lottizzazione approvato per la zona. Di questi, per quanto riportato sulla relazione tecnica di variante, era prevista la realizzazione di 1.641,20 mc. Spalmando la volumetria residuale sulle 5 abitazioni facenti parte del complesso, ciascuna avrebbe potuto usufruire di ulteriori 71,92 mc, fermo restando la realizzazione fosse avvenuta in fase di esecuzione originaria ed il soddisfacimento degli altri

indici e parametri edilizi ed urbanistici, anche se, in realtà, nell'atto di provenienza è specificato che è fatto divieto alterare l'estetica e la volumetria della porzione immobiliare.

Nel caso in cui la porzione di seminterrato fuori terra dovesse rientrare in volumetria, ammonterebbe a 64,70 mc, pertanto rientrerebbe nella quota a disposizione. Nello specifico, la discriminante, sia nel Regolamento Edilizio del PRG che del PSC, è la destinazione d'uso dei piani seminterrati ed interrati, pertanto si dovrebbe ripristinare l'uso del seminterrato come garage/ cantina.

In riferimento alle altezze, quelle del piano seminterrato e del piano terra, considerando le tolleranze ammesse dalla normativa, corrispondono a quelle da progetto. Per quanto riguarda l'altezza minima del piano primo, è maggiore di quella prevista in progetto, mentre quella massima è inferiore. Dal bilancio volumetrico si evince come l'incremento di volume relativo sia inferiore alla tolleranza ammessa del 3%. Inoltre, l'altezza esterna complessiva non inficia i parametri urbanistici.

Gli abusi riscontrati al piano seminterrato, in termini di distribuzione ed uso dei locali, in base a quanto riferito dalla sig. [REDACTED], risalgono a circa 9 anni fa, ovvero al 2015.

La realizzazione del seminterrato al posto dell'interrato, la distribuzione delle aperture sui prospetti e la scaletta di comunicazione tra il fabbricato e la corte lato sud risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato, tant'è che alcuni sono riportati sul primo accatastamento.

Degli altri, in particolare la distribuzione interna degli ambienti, non si hanno indicazioni specifiche tali da poterli collocare temporalmente.

Si tratta, comunque, di tutti abusi sanabili in quanto opere rientranti nella manutenzione straordinaria, quindi realizzabili in tale zona, che rispettano i dettami dello strumento urbanistico del Comune di Montalto sia al momento in cui sono stati realizzati sia ad oggi (doppia conformità) ma per i quali non è presente alcun titolo abilitativo.

L'iter burocratico per sanare gli abusi edilizi riscontrati consiste nella presentazione telematica di una SCIA in sanatoria tramite il SUE del Comune di Montalto Uffugo.

Inoltre, essendo stati variati anche gli impianti rispetto al progetto originario è da predisporre la documentazione per la Segnalazione Certificata di Agibilità per come previsto dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

I costi e le spese da sostenere sono riportati nella seguente tabella:

Tab.2: Costi e spese per sanatoria edilizia ed agibilità

<i>Descrizione</i>	<i>Importo (€)</i>
Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria	
Onorario del tecnico per la redazione e la presentazione della pratica edilizia	1.800,00
Oblazione	516,00
Diritti di segreteria	200,00
Totale	2.516,00
Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria	
Onorario del tecnico per la redazione e la presentazione della pratica edilizia	800,00
Diritti di segreteria	50,00
Certificazioni impianti	1.200,00
APE	200,00
Totale	2.250,00

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto si tratta di beni facenti parte del NCEU. Infatti, provvedendo mediante interrogazione con gli estremi catastali p.lla 1024 e p.lla 1026 sul CT risulta Ente Urbano (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche dei terreni).

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi*

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I dati catastali del bene corrispondono con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Tra i documenti catastali è presente la planimetria del 16.01.2008 che si allega (Allegato 1: Documenti catastali Planimetria catastale).

La planimetria catastale attuale risulta difforme dallo stato reale dei luoghi acquisito a fronte di rilievo metrico in seno al sopralluogo del 25.03.2024, in particolare, in termini di divisioni interne e destinazioni d'uso comunque sempre nell'ambito residenziale (Allegato 6: Restituzione grafica del rilievo metrico effettuato in data 25.03.2024). Il cassone dell'unità immobiliare e le aperture sono sovrapponibili a meno di differenze trascurabili. In dettaglio, al piano seminterrato gli ambienti sono diversi sia in termini di spazi che di uso e non è rappresentata una finestratura lato sud che, in realtà, esiste. Anche al piano primo le tramezzature risultano essere posizionate in maniera differente dalla planimetria catastale ed il bagno è stato realizzato interessando interamente lo spazio che era destinato al ripostiglio. Le altezze riportate sulla planimetria catastale non sono completamente rispondenti a quelle reali, ovvero, al piano seminterrato sulla planimetria catastale è riportata un'altezza di 2,50 m a fronte di un'altezza reale di 2,70 m, al piano primo internamente in corrispondenza delle gronde è riportata un'altezza di 2,20 m a fronte di un'altezza misurata di 2,45 m.

Si predispone, pertanto, la scheda DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio con allegata la planimetria reale dei luoghi (Allegato 7: Predisposizione della DOCFA per diversa distribuzione degli spazi).

Per quanto riguarda la parte esterna lato nord e sud, identificate catastalmente dalla p.lla 1026 sub 4 e 8 (corti), in termini di estensione, sulla planimetria catastale risultano, rispettivamente, di 40,00 mq e 62,00 mq (Allegato 1: Documenti catastali Planimetria catastale).

Nella rappresentazione grafica catastale, mentre la scala esterna d'accesso lato nord ed il pianerottolo sono riportati e scomputati dalla superficie della corte, lato sud non sono riportati e sono inclusi nel computo della superficie della corte.

In base a quanto richiamato nell'atto di provenienza, rimangono comuni a tutte le porzioni immobiliari del fabbricato la strada di accesso, identificata con la particella 1026 sub 10 e l'area identificata con la particella 1025 sub 2 (Allegato 5: Atti di Provenienza).

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento, ovvero il 12.02.2024, parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS in data 30.06.2008 Rep. n. 29599 e Racc. n. 13135 registrato a Cosenza il 16.07.2008 n. 9794 serie 1T e trascritto il 17.07.2008 ai nn. 23685/16849 e del successivo atto di cessione di diritti rogato dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS in data 12.12.2011 Rep. n. 37060 e Racc. n. 18350 registrato a Cosenza il 29.12.2011 n. 15281 serie 1T e trascritto il 30.12.2011 ai nn. 35029/25597 (Allegato 5: Atti di Provenienza). Sulla visura catastale storica, nella sezione "Situazione degli intestati dal..." sono riportati gli atti sopra citati (Allegato 1: Documenti catastali Planimetria catastale), sull'ispezione ipotecaria sono riportate entrambe le trascrizioni (Allegato 8: Documenti ipocatastali Ispezione ipotecaria del bene pignorato).

In base all'ultimo atto del 2011, sempre antecedente all'atto di notifica del pignoramento, il bene risulta essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]. Per tale ragione, non è necessario preventivare un progetto di divisione.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Di seguito si riportano gli estremi degli atti di provenienza delle varie particelle sulla base delle ispezioni ipotecarie nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. In realtà, il primo atto che va ad interessare i beni, a seguito della loro costituzione del 21.06.2007 da parte della [REDACTED] risale al 2008 (Allegato 8: Documenti ipocatastali Ispezione ipotecaria del bene pignorato).

Pertanto, si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie del terreno su cui è stato realizzato il complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte. In particolare si tratta del terreno identificato catastalmente al foglio 36 p.lla 557 (Allegato 8: Documenti ipocatastali Ispezione ipotecaria del terreno su cui è sorto il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato).

Nello specifico, la storia ipotecaria delle p.lle soggette al presente pignoramento è la seguente:

- TRASCRIZIONE del 17/07/2008 - Registro Particolare 16849 Registro Generale 23685
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 29599/13135 del 30/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 878 Registro Generale 6182
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 29351 del 15/05/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17560 del 2005
- TRASCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 25597 Registro Generale 35029
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 37060/18350 del 12/12/2011
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 986 Registro Generale 10808
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 67294/17219 del 29/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 450 Registro Generale 4234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 852/2019 del 05/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare 636 Registro Generale 5745
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 808 del 11/07/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 24134 Registro Generale 30740
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2838 del 13/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allegano le note delle formalità riportate nell'ispezione ipotecaria (Allegato 8: Documenti ipocatastali. Note delle formalità del bene oggetto di pignoramento).

Per quanto riguarda il terreno, la storia ipotecaria è la seguente:

- TRASCRIZIONE del 23/12/1993 - Registro Particolare 26237 Registro Generale 30568
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 31578 del 02/12/1993

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

- TRASCRIZIONE del 08/02/1996 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 3315
Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 74145 del 17/01/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 27/06/2005 - Registro Particolare 12470 Registro Generale 24615
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 21682/8136 del 14/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 17560 Registro Generale 47831
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 23153/8908 del 29/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5820 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3670 del 17/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 581 del 18/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 878 del 10/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si allegano le note delle formalità relative all'anno 2005 riportate nell'ispezione ipotecaria (Allegato 8: Documenti ipocatastali. Note delle formalità del bene di provenienza- terreno).

Dagli atti di provenienza si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è stato trasferito con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù inerenti, con la corrispondente quota di comproprietà di beni e servizi sulle parti comuni del complesso edilizio di cui lo stesso fa parte (Allegato 5: Atti di Provenienza).

Sempre da quanto riportato negli atti di provenienza, sull'immobile non gravano garanzie reali, nè oneri o vincoli pregiudizievoli, fatta eccezione della *Convenzione urbanistica*, non pregiudizievole, relativa all'attuazione del piano di lottizzazione dell'area all'interno della quale sorgono gli immobili, che chi acquista deve accettare ed osservare. È fatto inoltre divieto alla parte acquirente di eseguire lavori che alterino l'estetica e la volumetria della porzione immobiliare oggetto della presente vendita.

Dalla documentazione in atti ed acquisita presso diversi Enti risulta che il sig. ██████████, relativamente al bene in oggetto, è debitore nei confronti del Comune di Montalto Uffugo di somme inerenti il mancato pagamento del SERVIZIO IDRICO, dal 2015 al 2021, e del servizio TARI/ TARSU/ TARES, dal 2016 al 2023 per un totale di **4.450,24 €** (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Tributi).

In base alla documentazione vagliata dalla sottoscritta, sui beni in oggetto non gravano altri oneri, vincoli, pesi, formalità e/o diritti (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Urbanistica).

In base a quanto riferito dalla sig.ra ██████████, attualmente non è costituito un condominio e non sussistono oneri condominiali, neanche pregressi.

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adattamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Premessa

Lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di un immobile, nell'ipotesi in cui venisse posto in vendita per realizzare una determinata somma di denaro, in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

Computo della superficie commerciale

La superficie lorda vendibile (S_v) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante i sopralluoghi ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Tali coefficienti di ponderazione vengono definiti coefficienti delle pertinenze.

I vani e gli accessori diretti sono tutti i locali costituenti l'abitazione, ovvero:

TAB. 3: Superficie lorda vani ed accessori diretti		
Piano	Locale	S_l (m ²)
Terra rialzata	Soggiorno	30,54
	Corridoio	1,89
	Bagno	3,53
	Cucina	32,78
	Vano scala	5,68

Primo	Camera da letto matrimoniale	17,17
	Camera da letto	12,41
	Bagno	8,04
	Camera da letto	12,75
	Corridoio- disimpegno	8,04
TOT		132,83

dove:

S_l è la superficie lorda dei locali principali.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

TAB. 4: Superficie lorda pertinenze		
Piano	Locale	S_l (m ²)
Seminterrato	Tavernetta- deposito	38,11
	Bagno	4,29
	Cabina cure estetiche	8,55
	Ripostiglio	6,21
Terra	Ballatoio esterno ingresso lato nord	6,74
	Ballatoio esterno lato sud	2,34
Primo	Balcone lato nord	6,74
	Balcone lato sud	6,74
Esterno	Corte lato nord	40,00
	Corte lato sud	59,66

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'appartamento (S_v) risulta quella riportata in tabella:

TAB. 5: Superficie vendibile dell'appartamento			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile (mq)</i>
Vani ed accessori diretti	132,83	1,00	132,83
Corte	25,00	0,10	2,50
	74,66	0,02	1,49
Locali piano seminterrato	57,16	0,60	34,30
Balconi e ballatoi	22,56	0,25	5,64
TOT			176,76

Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.

In quest'ottica si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili all'unità immobiliare in oggetto e nello stesso segmento di mercato, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, il prezzo unitario medio (P_m), in condizioni normali di un appartamento nuovo o di recente costruzione, si attesta intorno a 1.140,00 €/mq.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

TAB. 6: Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)- Anno 2023 semestre II							
Comune: MONTALTO UFFUGO							
Fascia/Zona: Suburbana/ DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO							
Codice Zona: E1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI							
Destinazione: RESIDENZIALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800,00	1.200,00	L	3,10	4,60	L
Ville e villini	Normale	950,00	1.300,00	L	3,40	4,70	L

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali in quanto la dinamicità del mercato immobiliare è media.

STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO)

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza tecnica, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

La superficie lorda vendibile equivale a quella di tutti i vani compresi muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Dalle piante dell'alloggio, ricostruite dalle misure rilevate durante il sopralluogo, si sono ricavate le superfici lorde relative alla tipologia dei locali.

A questo punto, in base alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto, si riportano i coefficienti correttivi o di differenziazione (c_i) su base 1 applicati alla valutazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

a. coefficienti di età, qualità e stato

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato"); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di

manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

TAB. 7: Coefficienti di età, qualità e stato				
<i>Età e qualità dell'edificio</i>	<i>Stato ottimo</i>	<i>Stato buono</i>	<i>Stato mediocre</i>	<i>Stato pessimo</i>
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>10- 20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>21- 40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50

ultrapopolare	-	-	-	-
41- 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce di quanto specificato sopra il coefficiente c_1 è pari a 0,78.

b. ulteriori coefficienti:

Numerosi sono i coefficienti, in diminuzione e/o in aumento, che possono creare la differenza di prezzo tra gli immobili.

Nella presente stima si vanno a considerare:

- coefficiente di efficienza energetica. Non è presente un attestato di qualificazione energetica o un attestato di prestazione energetica. Per la tipologia di involucro opaco e trasparente e per la tipologia di impianto presente la classe energetica presunta è B o C ($c_2= 1,03$);
- coefficiente di impianto di climatizzazione estiva. Sono presenti n. 3 climatizzatori ($c_3= 1,01$);
- coefficiente di luminosità ed orientamento. La luminosità è minore della norma, in quanto 2 lati dell'unità immobiliare sono bui, l'orientamento prevalente è nord-sud ($c_4= 0,95$);
- coefficiente di finestre e serramenti. Gli infissi esterni sono costituiti da doppi vetri e persiane in condizioni normali ($c_5= 0,99$).

Il valore di mercato dell'appartamento (V_m), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$\begin{aligned} V_m &= P_m \times [S_v \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6)] \\ &= 1.160,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times [176,76 \text{ mq} \times (0,78 \times 1,03 \times 1,01 \times 0,95 \times 0,99)] \\ &= \mathbf{156.478,25 \text{ €}} \end{aligned}$$

Pertanto il valore a m² del bene è pari a 885,25 €.

Per quanto riguarda i vizi occulti, si ritiene che la presenza del certificato di agibilità garantisca la realizzazione dal punto di vista strutturale ed impiantistico, nonostante la diversa distribuzione degli ambienti abbia influito sulla distribuzione degli impianti. Tale situazione verrebbe "sanata" dalla verifica degli impianti esistenti. Da valutare, inoltre, la presenza di una caldaia alimentata a gas metano per la quale non è presente il libretto d'impianto e non è in regola con i rapporti di controllo.

I costi per procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica ammontano, in base a quanto riportato al punto 4 della presente relazione, a 4.766,00 € (R_u).

L'uso del seminterrato come previsto in progetto, ovvero garage/ cantina, determina un abbattimento di valore di 10.750,00 € (D_s).

Per quanto riguarda, infine, le spese insolute (S), da quanto emerge dall'attestazione del Servizio Entrate Comunali del Comune di Montalto Uffugo, il sig. ████████ è debitore nei confronti dello stesso Comune di 4.550,24 € (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Tributi).

Per le circostanze sopra indicate, applicando i necessari abbattimenti al fine di svincolare l'unità immobiliare da qualsiasi gravame, il valore finale del bene (V_m^*) è pari a:

$$V_m^* = V_m - R_u - D_s - S = 156.478,25 \text{ €} - 4.766,00 \text{ €} - 10.125,00 \text{ €} - 4.550,24 \text{ €} = 137.037,01 \text{ €}$$

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Come già esplicitato al punto 1, il bene è identificabile e vendibile in un unico lotto.

11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate durante gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Attualmente il possesso del bene è del sig. [REDACTED]. Lo stesso non è occupato dal sig. [REDACTED] ma dalla ex moglie, sig.ra [REDACTED] e dai [REDACTED]. Non sono presenti contratti di fitto registrati anteriormente alla data del pignoramento (Allegato 9: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia delle Entrate di Cosenza Richiesta locazioni).

Per come si può evincere dal certificato/ attestazione a firma del Responsabile del Servizio del Territorio- Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, per il bene oggetto di pignoramento non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ed amministrativi e non è interessato da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Che lo stesso non è interessato da altri vincoli inibitori (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Urbanistica).

Sul bene gravano gli oneri tributari di cui al punto precedente.

Non essendo costituito un condominio, per quanto asserito dalla sig.ra [REDACTED] non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; Sempre dal certificato/ attestazione a firma del Responsabile del Servizio del Territorio-Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, il bene non risulta interessato da procedure espropriative per pubblica utilità da parte del Comune (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Montalto Uffugo Richiesta Ufficio Urbanistica).*

13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Le planimetrie che si allegano alla presente perizia sono le piante ricostruite dal rilievo effettuato dalla sottoscritta durante i sopralluoghi (Allegato 6: Restituzione grafica del rilievo metrico effettuato in data 25.03.2024) che corrispondono alle planimetrie allegate alla variazione catastale predisposta tramite DOCFA (Allegato 7: Predisposizione della DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni), l'estratto di mappa catastale e l'elaborato planimetrico (Allegato 1: Documenti Catastali Estratto di Mappa ed Elaborato planimetrico). Si allega inoltre il repertorio fotografico dei luoghi (Repertorio Fotografico).

14) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

FOGLIO RIASSUNTIVO <u>ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 140/ 2023</u> G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA	
<u>UNICO LOTTO</u>	
Descrizione sintetica	Il bene è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in via Giovanni Malagodi, snc. Fa parte di un fabbricato a schiera con 5 unità abitative. Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponatura in laterizio. I tramezzi sono in mattoni forati ad una testa. È costituito da 3 livelli di cui uno seminterrato e 2 fuori terra. I solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è con tegole tipo "portoghese". Le finiture sono di tipologia corrente di buona qualità. Gli infissi sono in legno con doppio

	<p>vetro. Il piano seminterrato, a cui si accede direttamente dall'esterno e dalla scala interna che collega tutti i piani, è costituito da un grande ambiente, da un bagno, da una cabina per cure estetiche e da un ripostiglio. Il bagno e l'ambiente unico sono caratterizzati dalla presenza di finestrate nella parte superiore della muratura che è controterra. Al piano terra rialzato sono presenti il soggiorno a cui si accede dal portoncino d'ingresso e da una porta-finestra, protetta da una inferriata, un bagno cieco e la cucina da cui si passa alla porzione di corte lato sud. Il piano sottotetto è composto da 3 camere da letto, un corridoio/ disimpegno ed un bagno. Le stanze sono caratterizzate da 2 altezze diverse; la porzione del disimpegno- corridoio è controsoffittata. Le aree esterne a nord e a sud dell'abitazione sono delimitate, relativamente alle altre proprietà ed alla strada di servizio comune, da recinzioni in ferro, muretti in muratura, siepi e muro di contenimento in cemento armato. L'esterno è servito da un impianto di illuminazione con lampioncini. L'approvvigionamento idrico è assicurato mediante l'allaccio alla rete comunale, le acque nere sono convogliate alla rete di raccolta comunale. Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello citofonico, l'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas metano ed una stufa a pellet. Sono presenti, inoltre, 3 climatizzatori nel soggiorno, al piano terra rialzato, e nella stanza da letto matrimoniale e nel disimpegno, al piano primo. Si è riscontrata la presenza di umidità al piano seminterrato nello specifico nella parte bassa della parete controterra lato sud e lo scrostamento della tinteggiatura dei cornicioni del sottotetto, sempre lato sud.</p>		
Dati catastali	Comune	Montalto Uffugo	
	Foglio	36	
	Particella	1026	1024
	Sub	4 8	4
	Zona censuaria	2	
	Categoria	A7	
	Classe	1	
	Consistenza	8 vani	
	Superficie catastale	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 164 m ²	
	Rendita	€ 640,41	
Quota pignoramento	1/1		
Prezzo base	137.037,01 €		
Natura del diritto del pignoramento	Diritti reali di proprietà		
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento	<p>██████████ (C.F. ██████████)</p>	Proprietà per 1/1	

Stato di occupazione	I beni sono occupati dall'ex coniuge dell'esecutato e dai suoi
----------------------	--

I dati catastali riportati nella tabella di sintesi sono quelli attuali e riportati sulla certificazione notarile, non quelli della predisposizione della variazione catastale a fronte dell'allineamento allo stato reale dei luoghi.

15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

Alla presente relazione si allega la stessa in cui le generalità del debitore e dei soggetti terzi sono opportunamente oscurati (Allegato 10: Perizia oscurata).

CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione se ne evidenziano in sintesi le parti salienti:

- i dati riportati nell'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 C.P.C. identificano univocamente il bene così come riportato nei documenti catastali;
- il bene è vendibile in un unico lotto;
- il bene risulta essere occupato dalla ex moglie del sig. [REDACTED] ed i suoi [REDACTED];
- sul bene non gravano vincoli;
- sul bene gravano oneri tributari non pagati al Comune di Montalto Uffugo;
- lo stato dell'immobile è evidente dal repertorio fotografico allegato. Le condizioni d'uso e manutenzione sono buone. Si è riscontrata la presenza di umidità al piano seminterrato nello specifico nella parte bassa della parete controterra lato sud e lo scrostamento della tinteggiatura dei cornicioni del sottotetto, sempre lato sud;
- si sono riscontrati degli abusi sanabili rispetto allo stato legittimo di progetto e catastale;
- si è predisposta la variazione catastale al fine di rendere conforme la planimetria catastale ed i relativi dati allo stato reale dei luoghi.



Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e deposita, in forma telematica, la presente relazione completa di allegati e repertorio fotografico.

Alla presente relazione composta da n. 36 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 10 allegati ed il repertorio fotografico.



Firma

Ing. Denise ESPOSITO

